

**PROVINCIE VLAAMS-BRABANT**  
**GEMEENTE TIELT-WINGE**

63-34470

**SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" –****139. HOUTZAGERIJ BROOS**

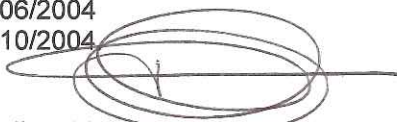
Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002, en 21 november 2003.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14** *Voor een sluitend afschrift*

Opgesteld door TECHNUM N.V.  
Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

*Leus Marleen*  
Leus Marleen  
assistent

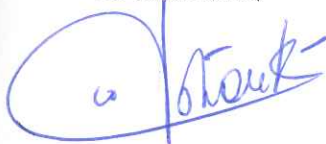
Hasselt, 04/06/2004  
18/10/2004



*van goedkeuring onthouden*

De Stedenbouwkundige, Vera Peeters, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers, conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van *10 februari 2005*  
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER



R. BEEKEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd  
van *7 maart 2005* tot *7 april 2005*  
De Secretaris, De Burgemeester,

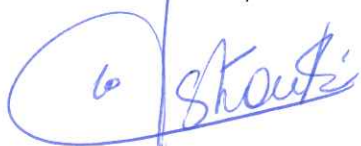


R. DE KEYZER



R. BEEKEN

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van *30 juni 2005*  
De Secretaris, De Burgemeester,



R. DE KEYZER



R. BEEKEN

**INHOUDSOPGAVE**

<b>Deel 1 :</b>	<b>Algemene bepalingen en voorschriften .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 :	Grens van het bijzonder plan .....	3
Artikel 2 :	Bestaande toestand .....	3
Artikel 3 :	Parkeerplaatsen, laad- en losruimte .....	3
Artikel 4 :	Bepantingen .....	3
Artikel 5 :	Algemeen architectonisch voorkomen .....	3
Artikel 6 :	Terminologie .....	3
<b>Deel 2 :</b>	<b>Bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften .....</b>	<b>5</b>
Artikel 7 :	Zone voor lokale bedrijvigheid .....	5
Artikel 8 :	Zone voor groen .....	6
Artikel 9 :	Visueel scherm .....	7
Artikel 10 :	Zone voor waterloop .....	7
Artikel 11 :	Zone non-aedificandi .....	7
Artikel 12 :	Ontsluitingspunt .....	7

## **DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN**

---

### **Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorende plan.

### **Artikel 2 : Bestaande toestand**

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang bij het opstellen van het B.P.A.

### **Artikel 3 : Parkeerplaatsen, laad- en losruimte**

Parkeren, laden en lossen op de openbare weg dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid dient ten behoeve van de bedrijvigheid parkeerruimte voorzien te worden, met een capaciteit die in verhouding staat tot de personeelsbezetting en het aantal te verwachten bezoekers.

Binnen de zone voor lokale bedrijvigheid wordt tevens de ruimte voorzien voor het laden en lossen.

### **Artikel 4 : Beplantingen**

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse standplaatsgeschikte bomen en struiken. Alle onbebouwde delen van de zone voor lokale bedrijvigheid die gedurende langere periode niet ingeschakeld worden voor de bedrijvigheid zullen beplant worden met inheemse standplaatsgeschikte soorten.

Groendaken en daktuinen zijn toegelaten op platte en lichthellende daken.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning zullen steeds de nodige lasten en voorwaarden opgelegd worden om de realisatie van de vereiste beplantingen te garanderen. Het betreft hier alle beplantingen, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.

### **Artikel 5 : Algemeen architectonisch voorkomen**

De gebouwen dienen op architecturaal gebied in harmonie te zijn met elkaar en met de gebouwen in de omgeving, o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van materialen, vormgeving en volume.

### **Artikel 6 : Terminologie**

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

- *Aanvulling* : terreinophoging t.o.v. het bestaande maaiveld.
- *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf* : het betreft een bedrijf dat een functionele relatie heeft met de landbouw; het zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen afkomstig van de landbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, etc.
- *Ambachtelijk bedrijf* : bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake; loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m<sup>2</sup> en behoudens de toegang niet langs de straatzijde gelegen is.
- *Atelier / Werkplaats* : constructie- en herstellwerkplaats of ruimte t.b.v. herstel van goederen.
- *Bebouwingscoëfficiënt* : de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte (exclusief verharding, parkeer- en opslagruimte) in een bestemmingszone t.o.v. de totale potentiële bouwoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. De potentiële bouwoppervlakte is de totale oppervlakte van de bestemmingszone per bedrijf verminderd met de oppervlakte van de minimale bouwvrije stroken (ten opzichte van de rooilijn en de eigen perceelsgrenzen, zone non-aedificandi).

- *Bedrijf en bedrijvigheid* : een 'bedrijf' kan gezien worden als de materiële uiting van een economische activiteit, of een bedrijf is het gebouw of de "inrichting" (cf. bvb. milieudecreet) waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. 'Bedrijvigheid' is dan het uitoefenen van een economische activiteit in een specifieke inrichting.
- *Bouwhoogte* : hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de dakrand.
- *Buffer* : zone die op een dusdanige wijze ingericht wordt dat zij een afschermende functie kan vervullen tussen een zone die potentiële overlast veroorzaakt voor een andere zone, en die andere zone die onder deze overlast zou kunnen leiden.
- *Constructie* : elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
- *Dienstverlening* : bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd, waarbij dit eerder in de zakelijke sfeer wordt gezien (banksector, verzekering, adviesbureau, etc.).
- *Distributiebedrijf* : opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden (transportmiddelen).
- *Groothandel* : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers worden afgeleverd.
- *Harmonie* : Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal,...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.
- *Hellend dak* : dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.
- *Hemelwater* : verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater, dat afgevoerd wordt van de bedrijfsgebouwen en verhardingen die niet vervuild zijn.
- *Hinder* : d.i. de discrepantie tussen een waargenomen omgevingstoestand en de maatstaven die men hanteert om deze toestand te beoordelen.
- *Hoofdbestemming* : de hoofdbestemming is een verplichte bestemming in de desbetreffende bestemmingszone. In principe beslaat de hoofdbestemming minimaal 65 % van de zone gebruiksoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.
- *Horeca* : alle hotels, motels, restaurants, en cafés.
- *Industrie* : productief technisch bedrijf; machinewerk primeert er.
- *Kantoor* : gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.
- *Kleinhandel* : een onderneming die voor eigen rekening en risico goederen, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd, rechtstreeks aan consumenten verhandelt.
- *Laterale perceelsgrens* : zijdelingse perceelsgrens, dus niet de grens van het perceel met het voorliggend openbaar domein, noch de grens van het perceel met het achterliggende domein.
- *Lokaal bedrijf* : een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft, aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, ...) en beperkt is van omvang (< 5 ha).
- *Nevenbestemming* : een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de desbetreffende bestemmingszone. De nevenbestemming neemt in principe minder dan 35 % in van de zone gebruiksoppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone.
- *Opslagruimte* : deel van een bedrijfsgebouw waar goederen (tijdelijk) worden opgeslagen.
- *Plat dak* : dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
- *Recuperatiebedrijf*, bedrijf dat erop gericht is om afgedankte goederen, materialen en/of restproducten te verzamelen, en te behandelen voor hergebruik.
- *Showroom* : beperkte ruimte voor tentoonstelling van producten/goederen
- *Straatbeeld* : Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.
- *Uitgravingen* : reliëfwijziging van het terrein t.g.v. van het uitgraven onder het maaiveld.

## DEEL 2 : BESTEMMINGS-, INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.

### Artikel 7 : Zone voor lokale bedrijvigheid

#### Aard van de bedrijvigheid en bestemming

De zone is voorbehouden voor de bestemming van het bestaande bedrijf, die het behoud van het industrieel erfgoed beoogd. Wanneer de functie van 'houtzagerij' verdwijnt, vervalt het BPA en zijn de bestemmingen van het gewestplan terug van toepassing.

De toegelaten activiteit heeft een 'lokaal' karakter.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten:

hoofdbestemming	werkplaats en/of atelier opslagruimte kantoor laad- en losruimte parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	één eengezinswoning met tuin en aanhorigheden ten behoeve van de bedrijfsvoering

De activiteit mag voor de omgeving **niet meer hinder** veroorzaken dan de bestaande activiteit, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen verhoogd brandgevaar inhouden.

Geen afvalstoffen, nog grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

#### *Bebouwing en inrichting*

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid aangeduid op het bestemmingsplan.

De maximale bebouwingscoëfficiënt bedraagt 42% van de zone voor lokale bedrijvigheid.

Uitbreidingen kunnen slechts vergund worden nadat aangetoond werd dat de bestaande bebouwing optimaal benut is.

Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, het aanwenden van de zones voor buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De materialen die voor verharding gebruikt worden zijn beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puin en afbraakmateriaal.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0,60m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De vloeroppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal 250m<sup>2</sup> bedragen per woning, maximaal één bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten. De woning kan zowel vrijstaand als geïntegreerd in het bedrijfsgebouw opgericht worden. De woning dient in ieder geval te liggen aan en gericht te zijn naar de straatzijde, zodat een kwalitatieve integratie van de bedrijfswoning in het straatbeeld gegarandeerd wordt.

Een deel van de zone aansluitend bij de woning kan als tuin ingericht worden, rekening houdend met de voorwaarden opgelegd in de bestemmingsvoorschriften.

*Hoogte en dakvorm:*

De maximale bouwhoogte:

- nieuwe bedrijfsgebouwen: 5,00m; de nokhoogte bij hellende daken bedraagt maximaal 7,00m. De gebouwen kunnen zowel plat als hellend afgedekt worden.
- woning: maximaal 2 bouwlagen, met zadeldak. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00m, met een marge van 1,00m in min of meer.

*Materialen:*

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staan daarbij centraal.

*Publiciteit:*

Publiciteit is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- gevelreclame op het bedrijfsgebouw en/of
- reclamepanelen op palen of gelijkaardige steunen, minimaal 3,00m van de laterale perceelsgrenzen.
- de maximumhoogte voor reclamepanelen is 3,00m, met een maximumoppervlakte van 2,00 m<sup>2</sup>.
- Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

*Omheining:*

Voor de omheiningen verdient het aanbeveling te vertrekken van de aanleg van hagen of een draadafsluiting in combinatie met haagplanten of klimplanten. De beplantingen bestaan uit inheemse standplaatsgeschikte soorten. Een omheining mag maximaal 2,20m hoog zijn. Andere afsluitingen zoals hekwerken, muren en dergelijke dienen in harmonie te zijn met de omgeving en van een hoogstaande esthetische kwaliteit. Zij dienen vergund te worden door de vergunningsverlenende overheid.

*Bufferzones en groenaanleg:*

Bestaande hoogstambomen in deze zone dienen maximaal behouden te blijven. Indien bomen geroid moeten worden omwille van ouderdom of andere redenen, dienen deze vervangen te worden door gelijkaardige.

*Andere constructies:*

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht worden. Bijzondere maatregelen dienen getroffen betreffende vervuild afval- en hemelwater.

Wanneer de functie van 'houtzagerij' verdwijnt, vervalt het BPA en zijn de bestemmingen van het gewestplan terug van toepassing.

## **Artikel 8 : Zone voor groen**

In deze zone dienen de bestaande hoogstammige bomen en beplantingen maximaal behouden te blijven. Indien bomen geroid moeten worden omwille van ouderdom of andere redenen, dienen deze vervangen te worden door gelijkaardige.

Deze zone heeft een esthetische en afschermende functie.

De aanleg van een aarden wal is niet toegestaan.

Het bestaande bufferbekken en de bestaande constructies, zoals de twee loopkranen, kunnen behouden blijven of vervangen worden. Ook de opslag van enkele boomstammen wordt in deze zone toegelaten voor 10% van de oppervlakte.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van andere materialen dan boomstammen is verboden binnen deze zone. Verhardingen worden niet toegelaten.

Wanneer de functie van 'houtzagerij' verdwijnt, vervalt het BPA en zijn de bestemmingen van het gewestplan terug van toepassing.

#### **Artikel 9 : Visueel scherm**

In de huidige situatie dient op de op het bestemmingsplan aangeduide plaatsen een visueel scherm opgericht te worden bestaande uit een haag of een draadafsluiting in combinatie met een haag of klimplanten (inheemse standplaatsgeschikte soorten).

Enkel de huidige bestaande doorgang via het noordelijk gelegen perceel kan behouden blijven zolang het de huidige bedrijfsactiviteit met de huidige eigenaars betreft. Elke andere doorbreking wordt niet toegestaan.

De minimale hoogte bedraagt 2,00m.

Bij volledige heropbouw van het bedrijf dient een zone van 6,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden te worden voor het inrichten van een zone voor buffer, zoals reeds beschreven in artikel 7.

Wanneer de functie van 'houtzagerij' verdwijnt, vervalt het BPA en zijn de bestemmingen van het gewestplan terug van toepassing.

#### **Artikel 10 : Zone voor waterloop**

De bestaande Mottebeek wordt bestendig.

Deze kan beperkt overbrugd worden indien dit noodzakelijk blijkt te zijn voor de noodwendigheden van het bedrijf, rekening houdend met de bestaande beplantingen.

#### **Artikel 11 : Zone non-aedificandi**

In deze zone mag niet gebouwd, nog enig materiaal gestapeld worden. De zone wordt volledig gevrijwaard om de ruiming en het onderhoud van de beek mogelijk te laten.

#### **Artikel 12 : Ontsluitingspunt**

Hiermee wordt de ontsluiting van de zone, enkel om de achterliggende eigendom te bereiken, indicatief op het bestemmingsplan weergegeven. Deze doorbreking is visueel niet zichtbaar. Verhardingen worden niet toegestaan.



**LEGENDE**

code	verklaring	gr-t.
	bestaande perceelsgrens	
	bestaand privaat gebouw	
	bestaand openbaar gebouw	
	grens van de gemeente	
	grens van het bijzonder plan	1
	grens der bestemmingszone	7
	zone voor lokale bedrijvigheid	8
	visueel scherm	9
	zone voor waterloop	10
	zone non-aedificandi	11
	ontsluitingspunt	12